

Mit
den besten
Empfehlungen.

www.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne
von Ulla Grünbacher

Schimmel

Erhaltungsarbeiten müssen nicht immer mit der Beseitigung der Schadensursache verbunden sein, urteilte der OGH. Die Mieterin betreibt im Erdgeschoß eines Hauses, das dem Mietrechtsgesetz unterliegt, eine Apotheke. Zum Mietobjekt zählen Lagerräume im Keller, beide Räumlichkeiten stehen unter Denkmalschutz. Die Kellerräume sind massiv mit Schimmel befallen, auch das Erdgeschoß ist betroffen. Die Gefahr besteht, dass Mitarbeiter und Kunden gesundheitliche Schäden davontragen. Die Mieterin hat daher einen Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gestellt. Das Erstgericht verpflichtete die Vermieterin, eine Totalsanierung vorzunehmen. Das Rekursgericht hob den Beschluss auf. Die Begründung: Mit der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten müsse im Vollanwendungsbereich des MRG nicht immer auch die aufwendige Beseitigung der häufig baulich verursachten Schadensursache verbunden sein. Vorallem dann nicht, wenn weniger tief greifende Möglichkeiten bestehen, den Schimmel für rund zehn Jahre zu beseitigen. Statt einer Trockenlegung des Mauerwerks kann auch ein Spezialputz Abhilfe schaffen.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Auch der Neue muss sich an die alten Regeln halten

Hilfe, unser Haus wurde verkauft! Zwei Wohnrechtsexperten erklären, welche Konsequenzen ein Eigentümerwechsel für die Mieter haben kann. VON URSULA HORVATH

Jeden Monat wechseln zwischen 3700 und 4000 Wohnimmobilien in Österreich den Besitzer – so die Kaufvertragsauswertung der *IMMOUnited GmbH*. Ein Teil dieser Häuser und Wohnungen ist vermietet. Das sollten potenzielle Käufer und betroffene Mieter wissen:

Kann ein neuer Eigentümer den Mieter kündigen?



Der Käufer eines Zinshauses oder einer Wohnung tritt in die bestehenden Mietverhältnisse ein. Er kann also einen Vertrag nicht ohne weiteres lösen. Aus den im Mietrechtsgesetz (MRG) genannten Gründen kann aber auch der neue Eigentümer den Mieter vor die Tür setzen. Wer zur Gänze untervermietet oder die Miete nicht zahlt, darf sich über eine entsprechende Nachricht nicht wundern. Eine Einschränkung gibt es allerdings: Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist für den Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung erst nach zehn Jahren möglich – und selbst dann entscheiden viele Richter zugunsten des Mieters.

Anders ist die Situation, wenn – wie bei der Vermietung eines Ein- oder Zweifamilienhauses – statt dem Mietrechtsgesetz das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) gilt: „Der Käufer übernimmt in diesem Fall zwar das Mietverhältnis, kann dieses aber unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von einem Monat kündigen“, sagt Thomas Sochor, Wohnrechtsexperte der Kanzlei *Scheuch Sochor Rechtsanwälte*.

Grundsätzlich sind im Ein- und Zweifamilienhaus beide Seiten an eine Befristung gebunden. Wird das Objekt verkauft, erlischt diese Vereinbarung und der neue Eigen-

tümer kann das Mietverhältnis lösen. „Schutz vor einer Kündigung bietet nur die Eintragung des Bestandrechtes im Grundbuch“, erklärt Sochor. Früher konnte man nur einen befristeten Mietvertrag verbüchern, seit einigen Jahren ist das auch bei einem unbefristeten möglich.

Wie ist die Situation bei einer Schenkung oder einer Erbschaft?



Die Art der Eigentumsübertragung ist nicht relevant. „Der Grundsatz ‚Kauf bricht Miete nicht‘ gilt auch bei einer Schenkung oder einer Erbschaft. Auch im Falle einer Zwangsversteigerung hat der Erwerber bestehende Mietverhältnisse zu übernehmen. Diese werden bei der Ermittlung des Wertes der Liegenschaft vor der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt“, sagt Sandra Cejpek, Wohnrechtsexpertin der Kanzlei *Anwalt Guntramsdorf*.

Was ist zu tun, wenn der neue Eigentümer den Vertrag kündigt?



Natürlich ist es ratsam, zunächst das Gespräch mit dem neuen Hausherrn zu suchen. Hat zum Beispiel ein ganzes Zinshaus den Besitzer gewechselt, werden die Wohnungen häufig parifiziert und dann einzeln verkauft. Eventuell kann man als Mieter das Objekt erwerben. „Es ist auch möglich, dass dem Bewohner eine Abschlagszahlung für die Aufgabe seiner Mietrechte angeboten wird. Es darf aber kein Druck auf den Mieter ausgeübt werden“, sagt Sochor. So ein Deal kann sich auszahlen – etwa, wenn man ohnehin über einen Umzug nachdenkt. Kommt die gerichtliche Kündi-



gung, muss man innerhalb von vier Wochen ab der Zustellung oder der Hinterlegung bei der Post Einspruch erheben. Wenn der Mieter nicht reagiert, ist die Kündigung rechtskräftig.

Darf ein neuer Eigentümer die Miete erhöhen?



„Da der neue Eigentümer einer Wohnung oder eines Zinshauses an die bisherigen Vertragsinhalte gebunden ist und nicht nachteilig in bestehende Verträge eingreifen darf, ist die Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis nicht möglich“, sagt Rechtsanwältin Sandra Cejpek.

Es gibt allerdings Ausnahmen: „Im Fall einer Sanierung des ge-

samten Gebäudes, einer sogenannten Sockelsanierung, wäre ein Verfahren nach Paragraph 18 MRG möglich“, sagt Sochor. Die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht kann auf Antrag des Eigentümers die Erhöhung des Hauptmietzinses für eine bestimmte Zeit festlegen.

Es kann auch vorkommen, dass der neue Eigentümer anbietet, das

Haus zu sanieren, wenn die Bewohner freiwillig mehr zahlen.

Muss der Bewohner den neuen Besitzer in die Wohnung lassen?



Eine Besichtigung muss der Mieter dulden – und zwar sowohl im Zuge des Verkaufes als auch für eine Bestandsaufnahme nach dem

Eigentümerwechsel. „Der Vermieter muss aber auf die Interessen des Bewohners Rücksicht nehmen“, sagt Sandra Cejpek.

Außerdem darf eine Besichtigung nur dann stattfinden, wenn der Mieter selbst (oder eine von ihm bestimmte Vertrauensperson) anwesend ist.

Von wem bekommt der Mieter seine Kaution zurück?



Derjenige, der bei der Beendigung des Mietverhältnisses gerade Eigentümer ist, muss dem Mieter (wenn in der Wohnung alles in Ordnung ist) die Kaution zurückzahlen. „Behauptet der neue Vermieter, dass keine Kaution übergeben wurde, bleibt nur der Rechtsstreit“, sagt Cejpek. „Die Forderung der Rückzahlung einer allenfalls zu hoch verrechneten Miete richtet sich ebenfalls gegen den aktuellen Vermieter – auch wenn es der vorherige Besitzer war, der zu viel Geld verlangt hat. In diesem Fall erfolgt der Ausgleich zwischen den beiden Eigentümern.“

Kann der neue Vermieter die Hausordnung ändern?



Eine Hausordnung ist Teil des Mietvertrages. Ein neuer Vermieter kann sie also nicht ändern, wie er möchte. Gab es noch keine Hausordnung, kann während eines aufrechten Mietverhältnisses auch keine neue erlassen werden – außer, es stimmen alle Mieter zu. Auch Benützungsvorgaben oder Vereinbarungen über Zahlungsmodalitäten können vom Vermieter nicht einseitig geändert werden. □